Årsredovisning 2025

Brf Volontären 17

716418-6004

nabo

S1VJgmiRbe-rJN1xmsA-e

Välkommen till årsredovisningen för Brf Volontären 17

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

S1VJgmiRbe-rJN1xmsA-e

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rörstrandsgatan 34	2002	Stockholm
Rörstrandsgatan 34A	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 092 kvm och 2 lokaler om 186 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 278 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Johnson	Kassör
Caspar Flink Greiff	Styrelseledamot
Maria Löfcrantz Ramsay	Styrelseledamot
Sara Oksman	Styrelseledamot
Stefan Sundberg	Styrelseledamot
Ulrica Sandstedt	Styrelseledamot
Ida Berander	Ordförande
Ethel Lundholm	Suppleant
Karl Forsblom	Suppleant
Jenny Reichwald	Suppleant

Valberedning

Björn Wickström
Stefan Hök

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2004 Stammar och elstigare

2006 Hiss, bastu, bredband, balkonger

2008 Fönster

2009 Säkerhetsdörrar och låssystem

2011 Mellangården inklusive tätskikt

2015 Förbättringsmålning tak, gatuhus och gårdshus
Fastadrenovering

2017 Renovering av tvättstuga

2018 Stamspolning

2019 Golvrenovering hyreslokal Kallpressen, två nya VA-stammar i gatuhus

2020 Renovering trapphus i bägge huskropparna

2021 Ventilation kallarutrymme

2022 Fönsterrenovering gathus, fasad mot gatan

2023 Ny undercentral för vatten och värme

2024 Nya termostater samtliga radiatorer, inkl kalibrering
Taksäkerhet

2025 Renovering av källargolv

S1VJgmiRbe-rJN1xmsA-e

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
Teknisk förvaltning	Nabo Uppsala AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det togs upp ett nytt lån under året för att finansiera renoveringen av källargolvet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelser.

S1VJgmiRbe-rJN1xmsA-e

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 857 610	1 790 945	1 586 000	1 582 329
Resultat efter fin. poster	-138 352	-696 111	-487 706	-312 007
Soliditet (%)	73	77	78	78
Yttre fond	332 170	186 000	174 000	174 000
Taxeringsvärde	98 102 000	98 100 000	98 100 000	98 100 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	678	651	592	592
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,3	75,9	77,3	78,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 500	3 506	3 564	3 621
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 133	3 221	3 274	3 327
Sparande / kvm totalyta, kr	158	72	138	170
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	22	25	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	183	187	180	170
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	40	32	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	255	248	237	225
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	4,41	1,85	0,82
Räntekänslighet (%)	6,64	5,39	6,02	6,12

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under året övergick föreningen till att redovisa enligt K3-regelverket, vilket ledde till ökade kostnader för avskrivningar. En avgiftshöjning med 5% genomförs under 2026.

S1VJgmiRbe-rJN1xmsA-e

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	22 164 060	-	-	22 164 060
Upplåtelseavgifter	9 844 791	-	-	9 844 791
Fond, yttre underhåll	186 000	-	146 170	332 170
Balanserat resultat	-4 873 684	-696 111	-146 170	-5 715 965
Årets resultat	-696 111	696 111	-138 352	-138 352
Eget kapital	**26 625 055**	**0**	**-138 352**	**26 486 703**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 715 965
Årets resultat	-138 352
Totalt	**-5 854 317**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	332 170
Balanseras i ny räkning	-6 186 487
	-5 854 317

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 857 610	1 790 945
Övriga rörelseintäkter	3	-1	3 408
Summa rörelseintäkter		**1 857 609**	**1 794 353**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 111 937	-1 733 347
Övriga externa kostnader	9	-169 410	-117 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-498 630	-323 448
Summa rörelsekostnader		**-1 779 978**	**-2 174 588**
RÖRELSERESULTAT		**77 632**	**-380 235**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 827	10 143
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-224 811	-326 019
Summa finansiella poster		**-215 984**	**-315 876**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-138 352**	**-696 111**
ÅRETS RESULTAT		**-138 352**	**-696 111**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	35 938 944	34 166 828
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**35 938 944**	**34 166 828**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**35 938 944**	**34 166 828**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 387	2 144
Övriga fordringar	13	297 040	194 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	104 496	81 177
Summa kortfristiga fordringar		**409 923**	**278 067**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**409 923**	**278 067**
SUMMA TILLGÅNGAR		**36 348 867**	**34 444 895**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 008 851	32 008 851
Fond för yttre underhåll		332 170	186 000
Summa bundet eget kapital		**32 341 021**	**32 194 851**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 715 965	-4 873 684
Årets resultat		-138 352	-696 111
Summa ansamlad förlust		**-5 854 317**	**-5 569 795**
SUMMA EGET KAPITAL		**26 486 703**	**26 625 055**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 136 616	0
Summa långfristiga skulder		**6 136 616**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 278 309	7 334 925
Leverantörsskulder		138 329	184 476
Skatteskulder		6 622	4 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	302 288	295 610
Summa kortfristiga skulder		**3 725 548**	**7 819 840**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**36 348 867**	**34 444 895**

S1VJgmiRbe-rJN1xmsA-e

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**77 632**	**-380 235**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	498 630	323 448
	576 262	**-56 787**
Erhållen ränta	1 425	2 911
Erlagd ränta	-231 728	-333 142
Erhållen utdelning	7 402	7 232
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**353 361**	**-379 786**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 569	-574
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-30 759	103 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**290 033**	**-276 382**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 270 746	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 270 746**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 200 000	0
Amortering av lån	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**2 080 000**	**-120 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**99 287**	**-396 382**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**148 020**	**544 402**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**247 307**	**148 020**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Volontären 17 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,54 %
Yttertak	1,92 %
Fasader	2,56 %
Balkonger	2,56 %
Fönster	2,56 %
Stamledningar VA	2,56 %
Stamledningar Värme	1,54 %
Styr & övervakning	3,85 %
El	2,56 %
Hissar	3,85 %
Restpost	2,50 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 406 102	1 349 892
Balkongavgift	11 544	11 544
Hyresintäkter, lokaler	439 659	429 460
Administrativ avgift	305	49
Summa	**1 857 610**	**1 790 945**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	2
Övriga intäkter	0	3 406
Summa	**-1**	**3 408**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	44 144	40 016
Städning	85 751	81 383
Sotning	0	3 405
Besiktning och service	20 631	31 220
Trädgårdsarbete	9 777	8 508
Snöskottning	5 663	16 576
Övrigt	31 767	0
Summa	**197 733**	**181 108**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	14 612	39 946
Bostäder	0	4 875
Bostäder VVS	2 521	4 588
Tvättstuga	7 449	10 887
Källarutrymmen	0	6 430
Soprum/miljöanläggning	0	1 121
Dörrar och lås/porttele	18 409	2 200
VA	0	12 263
Ventilation	0	82 318
El	13 058	5 826
Hissar	2 638	28 769
Summa	**58 687**	**199 223**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källarutrymmen	0	110 411
Värme	0	192 500
Tak	0	234 813
Summa	**0**	**537 724**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	64 244	50 196
Uppvärmning	417 866	424 953
Vatten	99 074	90 221
Sophämtning	54 774	39 036
Summa	**635 958**	**604 406**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 776	44 556
Bredband	86 940	82 950
Fastighetsskatt	85 844	83 380
Summa	**219 560**	**210 886**

S1VJgmiRbe-rJN1xmsA-e

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	37 665	9 239
Övriga förvaltningskostnader	62 918	41 808
Juridiska kostnader	0	1 575
Revisionsarvoden	19 375	17 500
Ekonomisk förvaltning	49 452	47 672
Summa	**169 410**	**117 794**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	224 811	326 019
Summa	**224 811**	**326 019**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 825 492	39 825 492
Årets inköp	2 270 746	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**42 096 238**	**39 825 492**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 658 664	-5 335 216
Årets avskrivning	-498 630	-323 448
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 157 294**	**-5 658 664**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**35 938 944**	**34 166 828**
I utgående restvärde ingår mark med	*15 326 400*	*15 326 400*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 856 000	27 525 000
Taxeringsvärde mark	64 246 000	70 575 000
Summa	**98 102 000**	**98 100 000**

S1VJgmiRbe-rJN1xmsA-e

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 450	73 450
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**73 450**	**73 450**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-73 450	-73 450
Utgående ackumulerad avskrivning	**-73 450**	**-73 450**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	45 253	44 720
Fordringar hos leverantör	4 480	0
Övriga fordringar	0	2 006
Nabo Klientmedelskonto	246 415	146 049
Borgo	892	1 971
Summa	**297 040**	**194 746**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 385	10 132
Fastighetsskötsel	10 129	9 662
Städning	23 915	18 798
Försäkringspremier	15 848	15 088
Bredband	14 610	13 890
Förvaltning	14 609	13 607
Summa	**104 496**	**81 177**

S1VJgmiRbe-rJN1xmsA-e

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	-	-	-	2 560 660
SEB	-	-	-	2 274 265
SEB	-	-	-	2 500 000
SEB	2027-06-28	2,43 %	3 128 308	-
SEB	2028-06-28	2,54 %	3 128 308	-
SEB	2026-06-28	2,38 %	3 158 309	-
Summa			**9 414 925**	**7 334 925**
Varav kortfristig del			3 278 309	7 334 925

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 814 925 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 885	5 883
El	5 393	5 330
Uppvärmning	54 786	54 092
Beräknat revisionsarvode	19 000	18 000
Vatten	16 551	15 046
Utgiftsräntor	1 281	8 198
Förutbetalda avgifter/hyror	198 392	189 061
Summa	**302 288**	**295 610**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 400 000	14 400 000

S1VJgmiRbe-rJN1xmsA-e

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Daniel Johnson
Kassör

Caspar Flink Greiff
Styrelseledamot

Maria Löfcrantz Ramsay
Styrelseledamot

Sara Oksman
Styrelseledamot

Stefan Sundberg
Styrelseledamot

Ulrica Sandstedt
Styrelseledamot

Ida Berander
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.05.2026 22:58

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 08.05.2026 10:33

DOCUMENT ID:
rJN1xmsA-e

ENVELOPE ID:
S1VJgmiRbe-rJN1xmsA-e

DOCUMENT NAME:
Brf Volontären 17, 716418-6004 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
6fd688eb65af052930fc1af5e4cb844d40dda21ced8d08735df30eba08bce8805b918df767e97ada9a4fd279a727b5a0e7c4957670e4c9bf426d7fd2c23aa8d5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **IDA BERANDER**	**Signed**	**08.05.2026 10:39**	**eID**	**Swedish BankID**
Ida.berander@swedbank.se	Authenticated	08.05.2026 10:38	Low	IP: 164.10.46.64
2. **DANIEL JOHNSON**	**Signed**	**08.05.2026 12:46**	**eID**	**Swedish BankID**
daniel.johnson342@gmail.com	Authenticated	08.05.2026 11:04	Low	IP: 94.254.123.226
3. **MARIA LÖFCRANTZ RAMSAY**	**Signed**	**08.05.2026 19:21**	**eID**	**Swedish BankID**
Marialofcrantz@hotmail.com	Authenticated	08.05.2026 19:21	Low	IP: 85.230.186.130
4. **SARA OKSMAN**	**Signed**	**09.05.2026 10:08**	**eID**	**Swedish BankID**
Sara.oksman@hotmail.com	Authenticated	09.05.2026 10:07	Low	IP: 85.230.180.13
5. **CASPAR FLINK GREIFF**	**Signed**	**09.05.2026 10:44**	**eID**	**Swedish BankID**
caspar.flinkgreiff@gmail.com	Authenticated	08.05.2026 11:46	Low	IP: 90.130.57.85
6. **Per Arvid Stefan Sundberg**	**Signed**	**09.05.2026 12:04**	**eID**	**Swedish BankID**
stefan.sundberg@outlook.com	Authenticated	09.05.2026 12:04	Low	IP: 95.193.204.23
7. **ULRICA Petrea Sandstedt**	**Signed**	**10.05.2026 22:21**	**eID**	**Swedish BankID**
ulricasandstedt@gmail.com	Authenticated	10.05.2026 22:16	Low	IP: 85.230.97.140
8. **Carina Eva Marie Toresson**	**Signed**	**10.05.2026 22:58**	**eID**	**Swedish BankID**
info@toressonrevision.se	Authenticated	10.05.2026 22:58	Low	IP: 2.69.156.123

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Volontären 17, org.nr 716418-6004.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Volontären 17 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Volontären 17 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

r1gE1gQs0-e-ByeVkxXjCbg

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson

r1gE1gQs0-e-ByeVkxXjCbg

SEALED BY Verified R1GE1GQS0-E-BYEVKXXJCBG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.05.2026 22:58

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 08.05.2026 10:33

DOCUMENT ID:
ByeVkxXjCbg

ENVELOPE ID:
r1gE1gQs0-e-ByeVkxXjCbg

DOCUMENT NAME:
RB BRF Volonta?ren 17 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
cddfac5a094927952fd9078514ff682668936ec0fe65b44
8d076be5f96b8b937034fa0b7ed18f5e5c069d98ac1356
b5e3682578f053f7208431e7b20931de777

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Carina Eva Marie Toresson**	**Signed**	**10.05.2026 22:58**	**eID**	**Swedish BankID**
info@toressonrevision.se	Authenticated	10.05.2026 22:57	Low	IP: 2.69.156.123

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed